

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Mithat Capar (SPD) vom 25.07.2025

und Antwort des Senats

- Drucksache 23/1041 -

Betr.: Holstenareal – Gut aufgehoben in öffentlicher Hand

Einleitung für die Fragen:

Das rund 8,6 Hektar große Holsten-Areal in Hamburg-Altona steht nach Jahren des Stillstands vor einem Neustart:

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft SAGA und der in Hamburg ansässige Projektentwickler Quantum haben sich mit der bisherigen Eigentümerin auf ein exklusives Kaufrecht verständigt; die eigentumsrechtliche Übertragung wird vorbereitet.

Mit dem Einstieg der öffentlichen Hand eröffnet sich die Chance, das Areal zu einem lebendigen, gemischt genutzten Quartier zu entwickeln und die lange Hängepartie zu beenden. Politisch wurden bereits in der Vergangenheit zentrale Entwicklungsziele in einem Letter of Intent benannt und in das laufende Bebauungsplanverfahren eingespeist. Diese Leitplanken bilden die Grundlage für die nun anstehende Konkretisierung.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Frage 1: Wie sind die weiteren Zeitabläufe und Verfahrensschritte nach Kaufvertragsabschluss
a) bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Altona-Nord 28?
b) bei Änderungen im Bebauungsplanverfahren?

Das Verfahren zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 soll auf Basis eines überarbeiteten Konzepts des voraussichtlich neuen Eigentümers fortgesetzt werden. Das Verfahren wurde im Frühjahr 2022 nach erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesetzt. Als nächster Verfahrensschritt sollen mit Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und die darauffolgenden Verfahrensschritte erfolgen. Die Zeitspanne ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht exakt kalkulierbar. Erfahrungsgemäß kann aufgrund des ggf. bestehenden Erfordernisses der Überarbeitung von Gutachten bzw. der Erstellung neuer Gutachten bei einem derart komplexen Verfahren allein die Dauer bis zum Abschluss der TöB-Beteiligung circa ein Jahr oder länger in Anspruch nehmen.

Frage 2: Wie stellt sich der Wohnungsmix bezogen auf die geförderten Wohnungen im städtebaulichen Vertrag da. Kann der Anteil der geförderten Wohnungen erhöht werden, um dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Angesichts der aktuell erst beginnenden Gespräche zur Wiederaufnahme der Planungen können zu dieser Frage noch keine detaillierten Angaben gemacht werden. Jedoch hat sich die SAGA bereits öffentlich dahingehend geäußert, dass sie den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen erhöhen möchte. Vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum steht der Senat dem positiv gegenüber.

Frage 3: Welche und wie viele Gebäude bzw. Gebäudeteile des ehemaligen Holsten-Brauereiareals sollen gemäß der ursprünglichen Planungsgrundlage erhalten werden? Ist es möglich den Anteil der zu erhaltenden historischen Bausubstanz zu erhöhen?

Erhalten werden sollten gemäß des Bebauungsplan-Entwurfes aus 2022 Teile der Schwankhalle, das Malzsilio, das Sudhaus und der Juliusturm. Aus Sicht des Senats sind diese Gebäudeteile weiterhin zu

erhalten. Sollte es zu Planungsänderungen auf Wunsch der neuen Eigentümer kommen, wäre zu prüfen, ob darüber hinaus noch weitere Gebäudeteile erhalten werden können.

Frage 4: *Welche konkreten Maßnahmen sind für eine emissionsarme Lagerung, Aufbereitung und Entsorgung des anfallenden Bauschutts vorgesehen? (Bitte Zeitplan sowie Staub- und Lärmschutzvorkehrungen angeben.)*

Nach Auskunft des Eigentümers vom 27. Juli 2025 gegenüber dem zuständigen Bezirksamt sei die nochmalige Beprobung und der Abtransport des Materials vorbereitet und beauftragt. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sollen zeitnah beginnen.

Frage 5: *Welche weiteren Verpflichtungen muss der neue Eigentümer nach Auffassung des Senats übernehmen?*

Der neue Eigentümer wird mit dem zuständigen Bezirksamt einen städtebaulichen Vertrag zur städtebaulichen Entwicklung und Nutzung des Geländes der ehemaligen Hosten-Brauerei schließen müssen.

Zu den voraussichtlichen Regelungsinhalten zählen unter anderem der Anteil des geförderten Wohnungsbaus, die Sicherung der Schulerweiterungsfläche, die Umsetzung von sozialen Einrichtungen, der Erhalt von historischen Bestandsgebäuden und die Sicherung von öffentlichen Grün- und Freiflächen.